Deutscher Bundestag
9. Wahlperiode

Drucksache 9/1680
(zu Drucksache 9/1679)

26. 05. 82

Sachgebiet 40

Bericht

des Rechtsausschusses (6. Ausschuß)

a) zu dem von der Bundesregierung eingebrachten

Entwurf eines Mietrechtsänderungsgesetzes 1981 (MietRÄndG 1981)
— Drucksachen 9/791, 9/1679 —

b) zu dem vom Bundesrat eingebrachten

Entwurf eines Gesetzes zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen
— Drucksachen 9/790, 9/1679 —

c) zu dem von den Abgeordneten Dr. Möller, Dr. Jahn (Münster), Erhard (Bad Schwalbach), Dr. Schneider, Clemens, Hauser (Krefeld), Müller (Remscheid), Dörflinger, Günther, Dr.-Ing. Kansy, Link, Magin, Niegel, Frau Pack, Frau Roitzsch, Ruf, Sauter (Epfendorf), Zierer, Dr. Blüm, Dr. Faltlhauser, Herkenrath, Kiep, Kolb, Linsmeier, Dr. Pinger, Rühe, Sick, Dr. Waffenschmidt, Repnik und der Fraktion der CDU/CSU eingebrachten

Entwurf eines Gesetzes zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen
— Drucksachen 9/469, 9/1679 —

Bericht der Abgeordneten Clemens und Schmidt (München)

I.

Der Deutsche Bundestag hat den Gesetzentwurf der Fraktion der CDU/CSU — Drucksache 9/469 —, den Gesetzentwurf des Bundesrates — Drucksache 9/790 — und den Gesetzentwurf der Bundesregierung — Drucksache 9/791 — in seiner 55. Sitzung am 1. Oktober 1981 in erster Lesung beraten und die Gesetzentwürfe an den Rechtsausschuß federführend und den Ausschuß für Wirtschaft sowie den Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau mitberatend überwiesen. Der Wirtschaftsausschuß empfiehlt in seiner Stellungnahme vom 24. März 1982 die Regierungsvorlage — Drucksache 9/791 — anzunehmen und die Gesetzentwürfe — Drucksachen 9/469 und 9/790 — abzulehnen. Der mitberatende Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau empfiehlt in seiner Stellungnahme vom 24. März 1982 die Regierungsvorlage — Drucksache 9/791 — nach Maßgabe der Änderungsanträge der Fraktionen der SPD und FDP anzunehmen und die Gesetzentwürfe — Drucksachen 9/469 und 9/790 — abzulehnen. Der Rechtsausschuß hat die Gesetzentwürfe in seiner 19. Sitzung am 8. Oktober 1981, in seiner 23. Sitzung am 11. November 1981, in seiner 33. Sitzung am 24. März 1982 und in seiner 36. Sitzung am 26. Mai 1982 beraten. Er hat zu den Gesetzentwürfen eine öffentliche Anhörung am 3. Februar 1982 durchgeführt, in der Vertreter von Interessenverbänden und Kommunalverbänden Stellung genommen haben.

II.

Der Rechtsausschuß empfiehlt mit Mehrheit gegen die Stimmen der Opposition die Annahme des Gesetzentwurfs — Drucksache 9/791 — in der vorgeschlagenen Fassung.

Nach Auffassung der Ausschußmehrheit hat sich das geltende Wohnraummietrecht in der Ausgestaltung durch das Zweite Wohnraumkündigungsschutzgesetz vom 18. Dezember 1974 weitgehend bewährt. Es soll deshalb in seiner Schutzfunktion für den Mieter grundsätzlich erhalten bleiben. Mit den vorliegenden Mietrechtsänderungen sollen jedoch neue Entwicklungen und veränderte Bedingungen im Bereich des Mietrechts berücksichtigt werden. Insbesondere wird eine Belebung des zurückgegangenen Mietwohnungsneubaus angestrebt. Im Rahmen dieser Zielsetzung sieht die empfohlene Fassung insbesondere eine Straffung des Mieterhöhungsverfahrens nach dem Vergleichsmietensystem sowie eine Aktualisierung des Vergleichsmietensystems vor. Desweiteren wird bei neu errichteten Wohnungen die sogenannte Staffelmiete zugelassen. Mit diesen Mietrechtsänderungen wird angestrebt, die Rahmenbedingungen für den Mietwohnungsbau zu verbessern. Darüber hinaus werden in bestimmten Fällen Zeitmietverträge zugelassen in der Absicht, leerstehenden Wohnraum zur Vermietung zu bringen.

Aufgrund der bisher gemachten Erfahrungen soll in einigen Punkten die Rechtsstellung des Mieters verstärkt werden. Dies trifft bei der Modernisierung von Wohnungen, bei der Umwandlung der Miet- in Eigentumswohnungen und bei der Stellung einer Mietkaution zu. Der Gesetzentwurf sieht deshalb Regelungen vor, die verhindern sollen, daß Mieter aus der Wohnung „herausmodernisiert" werden können. Bei der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen soll dem Mieter ein Vorkaufsrecht eingeräumt werden und die Frist von drei auf fünf Jahre verlängert werden, während der der Erwerber einer umgewandelten Mietwohnung nicht wegen Eigenbedarf kündigen kann. Bei der Stellung einer Kaution wird eine Begrenzung auf das Dreifache einer Monatsmiete festgeschrieben und bestimmt, daß die Zinsen dem Mieter zufließen und die Kaution nicht dem Zugriff von Gläubigern des Vermieters unterliegt.

Im übrigen darf auf die Begründung zu dem Gesetzentwurf — Drucksache 9/791 — Bezug genommen werden.

Die Opposition ist der Auffassung, daß die Rahmenbedingungen des freifinanzierten Wohnungsbaus verbessert werden müssen. Sie schlägt eine Regelung für den Zeitmietvertrag sowie die weitergehende Einführung einer Staffelmiete nicht nur für den Neubau, sondern auch für den Althausbestand und die Straffung des Mieterhöhungsverfahrens und Aktualisierung des Vergleichsmietensystems vor. Sie möchte ebenfalls die Rechtsstellung des Mieters bei Wohnungsmodernisierungsmaßnahmen verbessern.

Die Opposition weicht in der Ausgestaltung der Regelungen von den Vorschlägen der Mehrheit ab. Im einzelnen darf auf die Begründung zu den Gesetzentwürfen — Drucksachen 9/469 und 9/790 — Bezug genommen werden.

III.

Im folgenden werden die vom Rechtsausschuß vorgeschlagenen Änderungen zu dem Gesetzentwurf — Drucksache 9/791 — begründet:

Artikel 1 — Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches

Zu Nummer 2 — § 541 b Abs. 2

In Satz 1 soll ergänzt werden, daß der Vermieter die Mitteilung über die zu erwartende Erhöhung des Mietzinses schriftlich zu machen hat. Durch das Erfordernis der schriftlichen Mitteilung soll für den

Mieter größere Klarheit und Eindeutigkeit über die zu erwartende Erhöhung des Mietzinses geschaffen werden und auch vermieden werden, daß für den Vermieter und den Mieter Beweisschwierigkeiten und Rechtsstreitigkeiten entstehen.

Zu Nummer 4 a — § 564 c

Mit dieser Regelung soll in bestimmten Fällen ein Zeitmietvertrag über Wohnraum zugelassen werden. Die Regelung hat Fälle im Auge, daß Mietraum leersteht und nicht vermietet wird, weil der Vermieter in absehbarer Zeit den Mietraum für sich oder Familienangehörige selbst nutzen will oder ein Abbruch bzw. wesentlicher Umbau der Wohnräume vorgesehen ist. Mit der Regelung soll dem Eigentümer die Möglichkeit eingeräumt werden, solchen Wohnraum auf eine angemessene Zeit zu vermieten, ohne befürchten zu müssen, daß er seine Absicht der Eigennutzung bzw. des Abbruchs oder Umbaus nicht verwirklichen kann. Die vorgeschlagene Regelung sieht deshalb vor, daß unter den genannten Voraussetzungen der Mieter eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht verlangen kann, wenn es für einen Zeitraum von nicht mehr als drei Jahren eingegangen ist und der Mieter diese Absicht des Vermieters bei Abschluß des Mietvertrages gekannt hat. Bei einer unverschuldeten Verzögerung kann der Mieter lediglich eine Verlängerung des Mietverhältnisses um einen entsprechenden Zeitraum verlangen. Bei der Dauer eines Mietverhältnisses von fünf Jahren kann der Mieter in diesem Fall die Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit verlangen.

Die Opposition schlägt entsprechend ihrem Gesetzentwurf in Artikel 1 Nr. 1, Artikel 2 des Zweiten Wohnraumkündigungsschutzgesetzes eine weitergehende Regelung vor. Sie sieht generell eine Höchstfrist von fünf Jahren für einen Zeitmietvertrag im Falle der Eigennutzung und im Falle des Abbruchs oder Umbaus vor. Nach dem Vorschlag der Opposition soll es genügen, daß der Vermieter dem Mieter drei Monate vor Ablauf der Mietzeit schriftlich mitteilt, daß die Absicht der Eigennutzung bzw. des Abbruchs oder Umbaus noch besteht. Im Falle einer Verzögerung der Baumaßnahme kann der Mieter auch eine entsprechende Verlängerung der Vertragsdauer verlangen. Es soll jedoch keine Zeitbegrenzung vorgesehen werden.

Artikel 2 — Änderung des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe

Zu Nummer 1 — § 2

Die Änderung des Absatzes 1 des § 2 ist im Zusammenhang mit den Änderungen durch das Mietspiegelgesetz zu sehen. Das Vergleichsmietensystem soll aktualisiert werden. Deshalb sollen im Vergleich nur Mieten herangezogen werden, die in den letzten fünf Jahren vereinbart worden sind. Damit sollen den Vermietern Mieterhöhungen im Rahmen der jeweils letztjährigen Mietpreisentwicklung eingeräumt werden. Zugleich wird jedoch eine Höchstgrenze von 30 v. H. für Mieterhöhungen innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren festgelegt. Durch eine hierdurch zu erwartende Anhebung der Mieten entsprechend der letztjährigen Mietpreisentwicklung soll die Rentabilität und das Investitionsklima für den Mietwohnungsbau verbessert werden.

Die vom Ausschuß in Absatz 2 vorgeschlagenen zusätzlichen Änderungen sind lediglich klarstellender redaktioneller Art.

Zu Nummer 1 a — § 5 Abs. 5

Durch die vorgeschlagene Anfügung eines neuen Absatzes 5 soll klargestellt werden, daß höhere Zinsbelastungen, die durch einen Eigentumsübergang verursacht werden, nicht auf den Mieter abgewälzt werden können. Für den Erwerber eines vermieteten Wohnraums sollen in dieser Hinsicht lediglich die gleichen Rechte bestehen wie für den bisherigen Eigentümer. Nach § 5 des Miethöhengesetzes dürfen also eine höhere Zinsbelastung, die durch eine größere Verschuldung aufgrund des Erwerbs eingetreten ist, auf die Mieter nicht abgewälzt werden.

Zu Nummer 2 — § 10

Bei der Staffelmiete schlägt der Ausschuß mit Mehrheit zwei Änderungen gegenüber dem Regierungsentwurf vor. Einmal soll die Gesamtdauer für die Zulässigkeit einer Staffelmiete auf zwanzig Jahre seit dem Beginn des ersten Mietverhältnisses erweitert werden. Zum anderen soll die Zeitdauer für eine Staffelmiete bei der einzelnen Mietzinsvereinbarung zehn Jahre nicht überschreiten dürfen. Durch diese zusätzlichen Änderungen gegenüber dem Regierungsentwurf sollen die Rentabilitätsaussichten für den Mietwohnungsneubau verbessert werden, damit der Anreiz für den Mietwohnungsneubau verstärkt wird. Da es sich bei dem Wohnungsbau um eine sehr langfristige Investition handelt, ist nach Auffassung der Mehrheit des Ausschusses eine im Regierungsentwurf vorgesehene Frist von einer Gesamtdauer von zehn Jahren zu kurz.

Artikel 3

Zu Nummer 3 — Artikel 2 des Zweiten Wohnraumkündigungsschutzgesetzes

Die Aufhebung des Artikels 2 des Zweiten Wohnraumkündigungsschutzgesetzes ist eine Folgeänderung, die sich aus der Regelung des § 564 c BGB ergibt.

Artikel 4

Zu Nummer 2 — Übergangsvorschriften

Die neue Bestimmung des § 550 b BGB (Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzentwurfs) über den Schutz des Mieters bei einer Kautionsstellung greift grundsätzlich nicht in bestehende Mietverhältnisse ein. Es bleiben vielmehr die Vereinbarungen der Mietparteien in Geltung. Eine Ausnahme soll jedoch für die Verpflichtung zur Verzinsung der Kaution insoweit gelten, wenn die Mietparteien eine Verzinsung nicht ausdrücklich ausgeschlossen haben. In diesem Fall

soll ab Inkrafttreten dieses Gesetzes der Vermieter verpflichtet sein, die gestellte Kaution nach § 550 b Abs. 2 BGB zu verzinsen. Eine solche Übergangsregelung erscheint dem Ausschuß um so gerechtfertigter, als in der Rechtsprechung schon bisher eine solche Verzinsungspflicht angenommen worden ist.

Zu Nummer 5

Nach der Übergangsvorschrift soll verhindert werden, daß während einer angemessenen Umstellungsphase Mieterhöhungsverlangen deshalb unwirksam sind, weil sie sich auf eine Übersicht über die üblichen Entgelte nach der bisherigen geltenden Fassung des § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Miethöhengesetzes beziehen.

Artikel 6 — Inkrafttreten

Der Ausschuß schlägt den 1. Oktober 1982 als Termin für das Inkrafttreten des Gesetzentwurfs vor. Er geht davon aus, daß der Gesetzentwurf angesichts der Anspannungen auf dem Wohnungsmarkt möglichst bald in Kraft treten soll, andererseits aber für die Betroffenen eine angemessene Frist gegeben werden soll, um sich auf die Rechtsneuerungen einzustellen.

IV.

Folgende im Ausschuß gestellte Einzelanträge wurden beraten und mit Mehrheit abgelehnt:

1. **Antrag Abg. Dr. Schöfberger**

   Zu Artikel 1 Nr. 2

   § 541 b Abs. 3 erhält folgende Fassung:

   „(3) Der Vermieter hat dem Mieter die durch die baulichen Maßnahmen bedingten notwendigen Aufwendungen zu ersetzen, desgleichen dessen vorausgegangenen berechtigten Verwendungen auf die Mietsache, wenn und soweit diese durch die baulichen Maßnahmen für den Mieter entwertet werden. Der Mieter kann vom Vermieter einen angemessenen Vorschuß verlangen."

2. **Antrag Abg. Dr. Schöfberger**

   Zu Artikel 1

   Folgende Nummer 3 a wird eingefügt:

   „3 a. § 556 b wird gestrichen."

   Folgende Nummer 4 b wird eingefügt:

   ‚4 b. § 565 a erhält folgende Fassung:

   „§ 565 a

   (1) Ist ein Mietverhältnis über Wohnraum auf bestimmte Zeit eingegangen, so verlängert es sich auf unbestimmte Zeit,

   1. wenn vereinbart ist, daß es sich mangels Kündigung verlängert und der Vermieter nicht vor Ablauf der Mietzeit kündigt;
   2. wenn es unter einer auflösenden Bedingung geschlossen ist und der Vermieter nicht binnen einem Monat nach Eintritt der Bedingung kündigt;
   3. wenn es nach dem 28. November 1971 eingegangen ist und der Mieter spätestens zwei Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses dessen Fortsetzung vom Vermieter schriftlich verlangt.

   (2) Eine wirksame Kündigung nach Absatz 1 Nr. 1 und 2 liegt nur vor, wenn sie nach den Vorschriften der §§ 564 a, 564 b und 565 erfolgt. Der Mieter kann einer solchen Kündigung nach § 556 a widersprechen, jedoch nur aufgrund von Umständen, die nach Abschluß des Mietvertrages eingetreten sind.

   (3) Der Mieter kann die Fortsetzung des Mietverhältnisses gemäß § 556 a verlangen, jedoch nur aufgrund von Umständen, die nach Abschluß des Mietvertrages entstanden sind. Im übrigen kann der Mieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses nur verlangen, wenn der Vermieter kein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses gemäß § 564 b geltend macht. Der Vermieter hat auch dann ein berechtigtes Interesse, wenn er in zulässiger Weise die Räume beseitigen oder so wesentlich verändern oder instandsetzen will, daß die Maßnahmen bei fortgesetztem Mietverhältnis erheblich erschwert würden und der Vermieter dem Mieter bei Abschluß des Mietvertrages eine Bescheinigung der nach Landesrecht zuständigen Stelle vorgelegt hat, wonach die beabsichtigte Maßnahme zulässig ist.

   (4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist nur wirksam, wenn der Wohnraum zu vorübergehendem Gebrauch vermietet ist oder es sich um Wohnraum der in § 565 Abs. 3 genannten Art handelt."'

3. **Antrag Abg. Clemens**

   Nach Artikel 1 wird folgender Artikel 1 a eingefügt:

   ‚Artikel 1 a
   Änderung des Zweiten Wohnraumkündigungsschutzgesetzes

   Artikel 2 des Zweiten Wohnraumkündigungsschutzgesetzes vom 18. Dezember 1974 (BGBl. I S. 3603), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. Juni 1978 (BGBl. I S. 878), wird wie folgt geändert:

   1. Nach Absatz 1 werden folgende Absätze 2 und 3 eingefügt:

      „(2) Wird ein Mietverhältnis über Wohnraum auf bestimmte Zeit geschlossen, weil der Vermieter diesen innerhalb von fünf Jahren für sich, für die zu seinem Hausstand gehörenden Personen, für seine Angehörigen

nach § 8 Abs. 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes oder für eine Haushaltshilfe verwenden will, muß er diese Absicht dem Mieter bei Vertragsabschluß schriftlich mitteilen und die Person näher bezeichnen. Der Vermieter hat dem Mieter drei Monate vor Ablauf der Mietzeit schriftlich mitzuteilen, ob diese Verwendungsabsicht noch besteht. Der Mieter kann nach Ablauf der Vertragsdauer keine Fortsetzung des Mietverhältnisses nach § 556 b des Bürgerlichen Gesetzbuches verlangen. Ist der Vertrag für mehr als fünf Jahre abgeschlossen, ist die Verwendungsabsicht entfallen oder unterläßt der Vermieter die rechtzeitige Mitteilung, kann der Mieter bis zum Ablauf der Mietzeit schriftlich die Fortsetzung des Mietverhältnisses nach Absatz 1 verlangen.

(3) Wird ein Mietverhältnis über Wohnraum auf bestimmte Zeit geschlossen, weil dessen Abbruch, Umbau oder Ausbau innerhalb von fünf Jahren erfolgen soll, muß der Vermieter diese Baumaßnahmen dem Mieter bei Vertragsabschluß schriftlich mitteilen. Er hat dem Mieter drei Monate vor Ablauf der Mietzeit schriftlich mitzuteilen, ob die vorgesehene Baumaßnahme alsbald nach dem vorgesehenen Ende der Mietzeit erfolgen oder um welchen Zeitraum sie sich verzögern wird. Teilt er die Verzögerung der Baumaßnahme mit, so kann der Mieter eine entsprechende Verlängerung der Vertragsdauer verlangen. Der Mieter kann nach Ablauf der Vertragsdauer keine Fortsetzung des Mietverhältnisses nach § 556 b des Bürgerlichen Gesetzbuches verlangen. Hat das Mietverhältnis insgesamt fünf Jahre bestanden oder hat der Vermieter die rechtzeitige Mitteilung unterlassen, kann der Mieter bis zum Ablauf der Mietzeit schriftlich die Fortsetzung des Mietverhältnisses nach Absatz 1 verlangen."

2. Die Absätze 2 und 3 werden Absätze 4 und 5.'

4. **Antrag Abg. Dr. Schöfberger**

Zu Artikel 2 Nr. 1 Buchstabe a

In Artikel 2 Nr. 1 Buchstabe a wird folgender Doppelbuchstabe cc angefügt:

,cc Folgender Satz wird angefügt:

„Wohnungen mit einem nach § 10 Abs. 1 a vereinbarten Mietzins sind keine vergleichbaren Wohnungen."'

5. **Antrag Abg. Dr. Schöfberger**

Zu Artikel 2 Nr. 1 a

In Artikel 2 wird folgende Nummer 1 a eingefügt:

,1 a. In § 5 wird folgender neuer Absatz 2 eingefügt:

„(2) Der Vermieter hat die Umstände der Erhöhung insbesondere dann zu vertreten, wenn das Grundstück nach Abschluß des Mietvertrags belastet, veräußert oder versteigert worden ist und die Erhöhung darauf beruht."

6. **Antrag Abg. Clemens**

Zu Artikel 2 Nr. 2

Artikel 2 Nr. 2 erhält folgende Fassung:

,2. § 10 wird wie folgt geändert:

a) Nach Absatz 1 wird folgender Absatz 2 eingefügt:

„(2) Abweichend von Absatz 1 kann der Mietzins auch für bestimmte Zeiträume in unterschiedlicher Höhe schriftlich vereinbart werden. Die Vereinbarung eines gestaffelten Mietzinses darf nur einen Zeitraum bis zu zehn Jahren umfassen. Während dieser Zeit ist eine Erhöhung des Mietzinses nach §§ 2, 3 und 5 ausgeschlossen. Der Mietzins muß jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben und betragsmäßig ausgewiesen sein. Eine Beschränkung des Kündigungsrechts des Mieters ist unwirksam, soweit sie sich auf einen Zeitraum von mehr als fünf Jahren seit Beginn des Mietverhältnisses erstreckt."

b) Der bisherige Absatz 2 wird Absatz 3.'

7. **Antrag Abg. Dr. Schöfberger**

Artikel 4 Nr. 2 erhält folgende Fassung:

„2. Artikel 1 Nr. 3 und Artikel 3 Nr. 2 Buchstabe c sind ab dem Inkrafttreten dieses Gesetzes auch auf Mietverhältnisse über Wohnraum anzuwenden, die vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes vereinbart worden sind."

Bonn, den 26. Mai 1982

Clemens **Schmidt (München)**

Berichterstatter

Druck: Bonner Universitäts-Buchdruckerei, 5300 Bonn
Alleinvertrieb: Verlag Dr. Hans Heger, Postfach 20 08 21, Herderstraße 56, 5300 Bonn 2, Telefon (02 28) 36 35 51
ISSN 0172-6838